BLATT 1

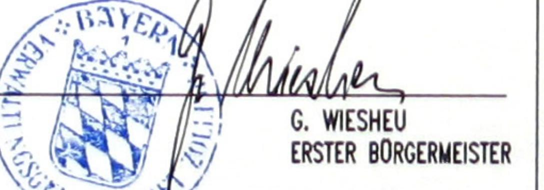
GEMEINDE ZOLLING
LANDKREIS FREISING
BEBAUUNGSPLAN
"BAHNHOFGELÄNDE"

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN M. 1/1000 (BLATT 1)

ENTWURF 09.05.2000
GEÄNDERT AUFGRUND GR - BESCHLUSS VOM 29.08.2000
GEÄNDERT AUFGRUND GR - BESCHLUSS VOM 12.12.2000

PETER WACKER
ARCHITEKT





G. WIESHEU
ERSTER BÜRGERMEISTER

ARCHITEKT - STADTPLANER
DIPL. ING. PETER WACKER
BAHNHOFSTR. 3 85405 NANDLSTADT
TEL.08756/9605-0 FAX.08756/9605-22

DIE GEMEINDE ZOLLING, LANDKREIS FREISING, ERLÄSST AUFGRUND DES § 2 ABS. 1, DER §§ 9 UND 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB), DES ART. 23 DER GEMEINDE-ORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO), DES ART. 98 DER BAYERISCHEN BAU-ORDNUNG (BayBO), DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG VOM 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) UND DER VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (PLANZEICHEN-VERORDUNG 1990 – Planz 90) VOM 18.DEZEMBER 1990 (BGBl. IS. 58) DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS

S A T Z U N G

DIESER BEBAUUNGSPLAN ERSETZT ALLE INNERHALB SEINES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES FRÜHER FESTGESETZTEN BEBAUUNGS- UND BAULINIEN-PLÄNE.

2.0.0 P L A N Z E I C H E N E R K L Ä R U N G

2.1.0 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

2.1.1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

2.1.2 BAUGRENZE

2.1.3 UMGRENZUNG FÜR DGa = DOPPELGARAGEN

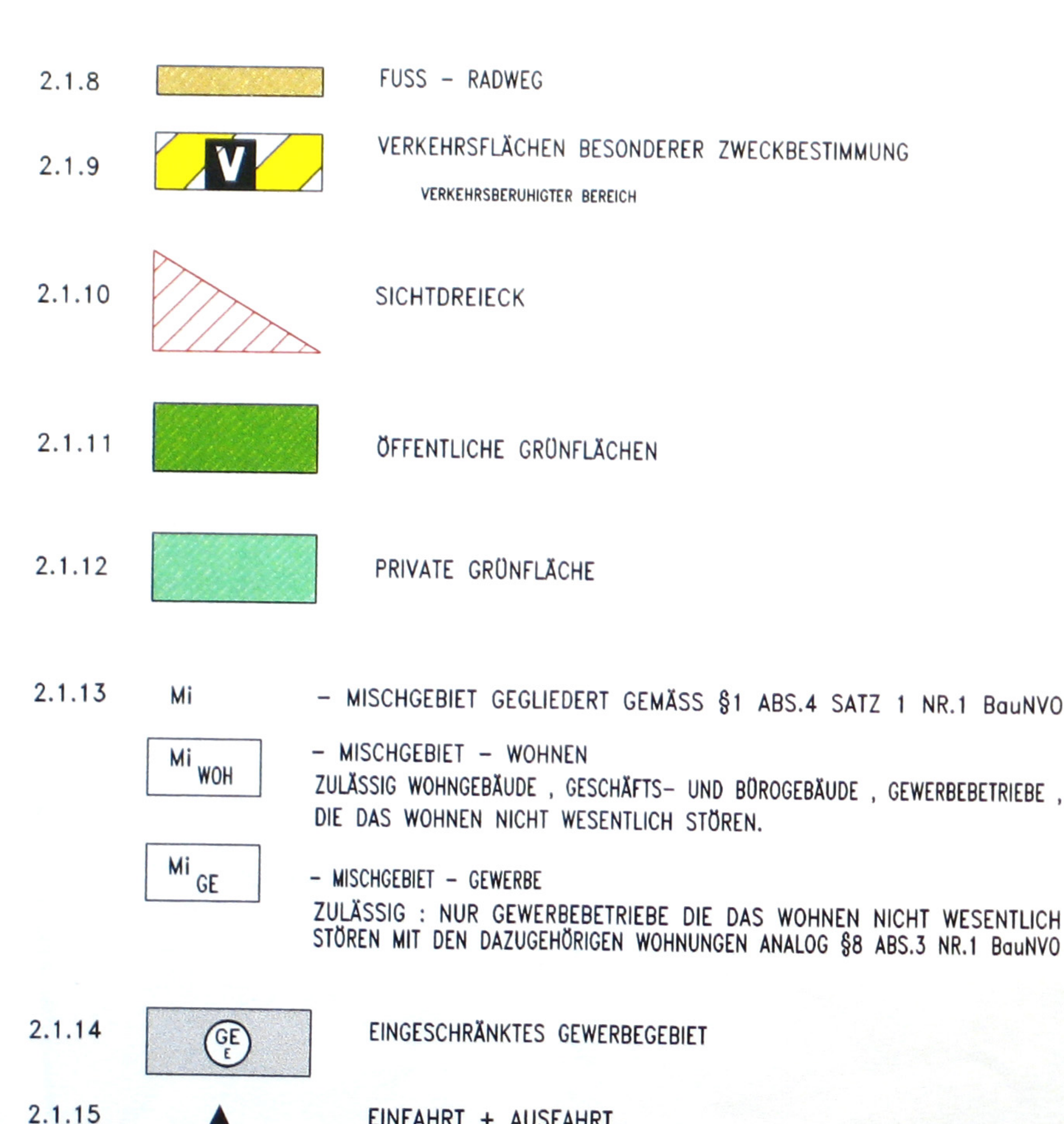
2.1.4 FIRSTRICHTUNG DER ZU PLANENDEN GEBÄUDE

2.1.5 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

2.1.6 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

2.1.7 ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT ANGABE DES STRASSENPROFILS

6.00 1.50



2.1.8
FUSS - RADWEG
2.1.9
V
VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
2.1.10
SICHTDREIECK
2.1.11
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
2.1.12
PRIVATE GRÜNFLÄCHE
2.1.13
Mi
- MISCHGEBIET GEGLIEDERT GEMÄSS §1 ABS.4 SATZ 1 NR.1 BauNVO
Mi WOH
- MISCHGEBIET - WOHNEN
ZULÄSSIG WOHNGEBÄUDE , GESCHÄFTS- UND BÜROGEBÄUDE , GEWERBEBETRIEBE ,
DIE DAS WOHNEN NICHT WESENTLICH STÖREN.
Mi GE
- MISCHGEBIET - GEWERBE
ZULÄSSIG : NUR GEWERBEBETRIEBE DIE DAS WOHNEN NICHT WESENTLICH
STÖREN MIT DEN DAZUGEHÖRIGEN WOHNUNGEN ANALOG §8 ABS.3 NR.1 BauNVO
2.1.14
GE E
EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET
2.1.15
EINFAHRT + AUSFAHRT

2.2.0 PLANZEICHEN FÜR HINWEISE

2.2.1 GRUNDSTÜCKSGRENZE MIT GRENZSTEIN

2.2.2 VORGESCHLAGENE NEUE GRUNDSTÜCKSTEILUNG

2.2.3 437 FLURNUMMER

2.2.4 12 VORLÄUFIGE TEILGRUNDSTÜCKSNUMMER

2.2.5 ALTBEBAUUNG (WOHNGEBÄUDE)

2.2.6 ALTBEBAUUNG (SONSTIGE GEBÄUDE)

2.3.0 SONSTIGE PLANZEICHEN

2.3.1 432 HÖHENLINIE MIT ANGABE IN METER ÜBER NN

3.0.0 F E S T S E T Z U N G DURCH TEXT

3.1.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE

3.1.1 ES IST DIE OFFENE BAUWEISE GEM. § 22 ABS. 2 BauNVO FESTGESETZT.

3.1.2 IM MISCHGEBIET WOHNEN SIND NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG .
BEI EINER WANDHÖHE VON BIS ZU 4.00 m SIND DACHNEIGUNGEN
ZWISCHEN 37° UND 43° ZULÄSSIG,SOWIE DACHAUFBAUTEN LAUT PUNKT 3.3.7 :
BEI EINER WANDHÖHE VON ÜBER 4.00m UND BIS ZU 6.20m SIND DACHNEIGUNGEN
ZWISCHEN 30° UND 33° ZULÄSSIG , DACHAUFBAUTEN SIND HIERBEI JEDOCH AUSGESCHLOSSEN.

3.1.3 DIE DACHNEIGUNG FÜR GARAGEN IM MISCHGEBIET WOHNEN BETRÄGT 25° BIS 43° ODER
0° BIS 5° FLACHDACH BEGRÜNT .

3.1.4 IM MISCHGEBIET GEWERBE SOWIE IM EINGESCHRÄNKTEN GEWERBEGBIET IST EINE MAX.
WANDHÖHE VON 6.50 m ZULÄSSIG. DIE ZULÄSSIGE DACHNEIGUNG BETRÄGT 12° BIS 25° .

3.1.5 DIE DACHNEIGUNG FÜR GARAGEN IM MISCHGEBIET GEWERBE SOWIE IM EINGESCHRÄNKTEN
GEWERBEGEBIET BETRÄGT 12° BIS 25° ODER 0° BIS 5° FLACHDACH BEGRÜNT .

3.1.6 DIE ZULÄSSIGE WANDHÖHE WIRD GEMESSEN AB OK ROHFUSSBODEN IM
EINGANGSBEREICH.

3.1.7 DIE OBERKANTE ROHFUSSBODEN IM ERDGESCHOSS DARF MAX. 20 cm ÜBER
OBERKANTE ERSCHLIESSUNGSSTRASSE LIEGEN.

3.1.8 DIE MAX. GRUNDFLÄCHE FÜR DAS HAUPTGEBÄUDE IM MI WOHNEN EINSCHLIESSLICH EINER BAUGRENZEN
ÜBERSCHREITUNG DURCH ERKER ODER WINTERGÄRTEN (s.P. 3.3.6, 3.3.5)

PARZELLE	MAX. GRUND-FLÄCHE
1	138 m2
2	138 m2
3	138 m2
4	138 m2
5	138 m2

3.1.9 DIE MAX. GRUNDFLÄCHENZAHL WIRD IM MI GEWERBE SOWIE IM EINGESCHRÄNKTEN
GEWERBEGEBIET MIT 0.6 FESTGESETZT.

3.1.10 IM Mi WOHNEN WIRD DIE MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSE FÜR EINZELHÄUSER
AUF 415 m2 FESTGELEGT.

3.2.0 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

3.2.1 DIE ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SIND DURCH BAUGRENZEN UND FLÄCHEN FÜR GARAGEN FESTGESETZT .

3.2.2 AUßERHALB DER FÜR DIE HAUPTGEBÄUDE FESTGESETZTEN BAUGRENZEN SIND PRO BAUGRUNDSTÜCK NEBENANLAGEN (§14 ABS.1 BAUNVO) MIT MAX. 15 m2 GESAMTNUTZFLÄCHE ZULÄSSIG.

3.3.0 ÄUSSERE GESTALTUNG

3.3.1 IM MI_{WOH}

DACHFORM: SATTELDACH

DACHDECKUNG: ZIEGELWARE NATURROT ODER BETONDACHSTEINE NATURROT

3.3.2 IM MI_{GE} + EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET

DACHFORM: SATTELDACH

DACHDECKUNG: ZIEGELWARE NATURROT ODER BETONDACHSTEINE NATURROT

3.3.3 DOPPELGARAGEN SIND PROFILGLEICH AUSZUFÜHREN.

3.3.4 DIE HAUSKÖRPER SIND IM GRUNDRISS KLAR RECHTECKIG UND OHNE VOR- UND RÜCKSPRÜNGE AUSZUBILDEN.

ERKER, PERGULEN UND WINTERGÄRTEN SIND ZUGELASSEN.
PRO WOHNGEBÄUDE IST ENTWEDER 1 WINTERGARTEN ODER 1 ERKER ZULÄSSIG.

3.3.5 WINTERGÄRTEN UND ÜBERDACHTE PERGULEN SIND BIS ZU EINER BREITE VON 1/3 DER HAUSLÄNGE BZW. HAUSBREITE ZULÄSSIG.
DIESE DÜRFEN DIE BAUGRENZEN BIS ZU 3.00 m ÜBERSCHREITEN , SOFERN DIE GESETZLICHEN ABSTANDSFLÄCHEN EINGEHALTEN WERDEN.

3.3.6 ERKER SIND BIS ZU EINER BREITE VON 1/3 DER HAUSLÄNGE BZW. HAUSBREITE ZULÄSSIG .
SIE DÜRFEN DIE BAUGRENZEN BIS ZU 1.50 m ÜBERSCHREITEN, SOFERN DIE GESETZLICHEN ABSTANDSFLÄCHEN EINGEHALTEN WERDEN .BEI ERKERN ÜBER DIE GEBÄUDEECKE IST EINE ÄUSSERE ABWICKLUNG BIS ZU 6.00 m ZULÄSSIG.

3.3.7 DIE SUMME DER DACHAUFBAUTEN (GAUBEN, ZWERCHGIEBEL) DARF 1/3 DER HAUSLÄNGE JE DACHSEITE NICHT ÜBERSCHREITEN.

3.3.8 DACHVORSPRÜNGE SIND AM GIEBEL UND AN DER TRAUFE BIS ZU 60 cm ÜBER DIE AUSSENWAND HINAUS ERLAUBT.

3.3.9 DIE AUSSENWÄNDE SIND ORTSÜBLICH ZU VERPUTZEN ODER EINHEITLICH MIT HOLZ ZU VERKLEIDEN.

3.3.10 FÜR DOPPELGARAGEN UND GARAGEN ALS GRENZBAU IST EINE EINHEITLICHE DACHFORM, FIRSTRICHTUNG UND FASSADENGESTALTUNG VORGESCHRIEBEN.

3.4.0 EINFRIEDUNGEN

3.4.1 ALS EINFRIEDUNGEN ENTLANG DER STRASSE WERDEN NUR HOLZLATTENZÄUNE MIT SENKRECHTER LATTUNG ZUGELASSEN.
HÖHE MAX. 100 cm ÜBER FAHRBAHN BZW. GEHSTEIG.
DIE SOCKELHÖHE WIRD MIT MAX. 20 cm FESTGELEGT.

3.4.2 GESCHLOSSENE MAUERN ALS EINFRIEDUNG SIND NICHT ZUGELASSEN.

3.4.3 ALS SEITLICHE UND RÜCKWÄRTIGE EINFRIEDUNG WERDEN NUR ZÄUNE MIT EINER HÖHE VON MAX 1.00 m ÜBER DER GELÄNDE-OBERFLÄCHE ZUGELASSEN.

3.5.0 LÄRMSCHUTZ

3.5.1 ES SIND NUR BETRIEBE UND ANLAGEN ZULÄSSIG, DEREN GERÄUSCHEMISSIONEN JE m2 GRUNDFLÄCHE INNERHALB DER BAUGRENZEN FOLGENDE IMMISSIONSWIRKSAME FLÄCHENBEZOGENE SCHALLEISTUNGSPEGEL NICHT ÜBERSCHREITEN.

	MAXIMAL ZULÄSSIGE IMMISSIONSWIRKSAME FLÄCHENBEZOGENE SCHALLEISTUNGSPEGEL IN dB(A)	
	TAGS	NACHTS
GE e	58	43
MI GEWERBE	55	40

DIE IMMISSIONSWIRKSAMEN FLÄCHENBEZOGENEN SCHALLEISTUNGPEGEL GELTEN JEWEILS FÜR DIE FLÄCHEN INNERHALB DER BAUGRENZEN.

HINWEISE ZUM LÄRMSCHUTZ

3.6.0 MIT DEM BAUANTRAG ODER ANTRAG AUF NUTZUNGSÄNDERUNG IM RAHMEN DES JEWEILIGEN GENEHMIGUNGSVERFAHRENS KANN DIE GENEHMIGUNGSBEHÖRDE DEN NACHWEIS FORDERN, DASS DIE FESTGESETZTEN IMMISSIONSWIRKSAMEN FLÄCHENBEZOGENEN SCHALLEISTUNGSPEGEL DURCH DAS ENTSPRECHENDE VORHABEN NICHT ÜBERSCHRITTEN WERDEN.

3.7.0 ENTSPRECHEND DEN BESTIMMUNGEN DER §§ 19 ff BauGB BEDÜRFEN TEILUNGEN VON GRUNDSTÜCKEN IM BEBAUUNGSPLANGEBIET DER GENEHMIGUNG DURCH DIE GEMEINDE.

4.0.0 H I N W E I S E DURCH TEXT ZUM BEBAUUNGSPLAN

4.0.1 DIE STELLPLATZSATZUNG DER GEMEINDE ZOLLING IST IN DER JEWEILS GÜLTIGEN FASSUNG ANZUWENDEN.

4.0.2 SÄMTLICHE BAUVORHABEN SIND VOR BEZUG AN DIE ZENTRALE ABWASSER-BESEITIGUNG ANZUSCHLIESSEN.

4.0.3 SÄMTLICHE BAUVORHABEN MÜSSEN VOR FERTIGSTELLUNG AN DIE ZENTRALE WASSERVERSORGUNGSANLAGE ANGESCHLOSSEN SEIN.

4.0.4 GEBÄUDE UND BAULICHE ANLAGEN SIND GEGEN SCHICHT- UND GRUNDWASSER ZU SICHERN.

4.0.5 DIE GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNGSANLAGE MUSS NACH DEN ANERKANNTEN REGELN DER TECHNIK (DIN 1986 FF) ERSTELLT WERDEN.

4.0.6 DIE GEPLANTEN GEBÄUDE WERDEN ÜBER ERDKABEL UND VERTEILERSCHRÄNKE AN DIE EVU (ENERGIEVERSORGUNGSUNTERNEHMEN) ANGESCHLOSSEN.
ZUR GEWÄHRLEISTUNG DER VERKEHRSSICHERHEIT WERDEN DIE VERTEILER-SCHRÄNKE FÜR DIE EVU, FERNMELDEWESEN, KABELFERNSEHEN UND STRASSEN-BELEUCHTUNG NACH FESTLEGUNG DER VERSORGUNGSTRÄGER IN DIE ZÄUNE BZW. MAUERN INTEGRIERT, D.H. AUF PRIVATGRUND GESTELLT.
DIE HAUSANSCHLUSSLEITUNGEN ENDEN IN WANDNISCHEN AN DER, DER STRASSEN-SEITE ZUGEWANDTEN HAUSAUSSENWAND UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BAULICHEN GEGEBENHEITEN.

4.0.7 DAS HYDRANTENNETZ IST NACH DEN TECH. REGELN – DVGW ARBEITSBLATT W 331 UND 405 – AUSZUBAUEN. DER HYDRANTENPLAN IST VOM KREISBRANDRAT GEGENZUZEICHNEN.

4.0.8 IN ABSTÄNDEN BIS ZU 200 m SIND FEUERMELDESTELLEN EINZURICHTEN. ALS FEUERMELDESTELLEN GELTEN AUCH ÖFFENTLICHE UND PRIVATE FERNSPRECH-STELLEN.

4.0.9 BODENDENKMÄLER, DIE BEI DER VERWIRKLICHUNG ZUTAGE KOMMEN, UNTERLIEGEN DER MELDEPFLICHT NACH ART.8 DschG UND MÜSSEN DEM LANDESAMT UNVERZÜGLICH GEMELDET WERDEN.

4.0.10 ES WIRD EMPFOHLEN, ZUR SCHONUNG DER GRUNDWASSERRESERVEN UND ZUR VERMEIDUNG VON ABFLUSSVERSCHÄRFUNGEN, OBERFLÄCHEN- UND DACHWASSER AUF DEN BAUGRUNDSTÜCKEN ZU SAMMELN UND FÜR DIE GARTENBEWÄSSERUNG ZU VERWENDEN ODER SOWEIT ALS MÖGLICH ZU VERSICKERN.

4.0.11 ES WIRD EMPFOHLEN, AUS GESTALTERISCHEN GRÜNDEN BEI ZÄUNEN AUF DEN BETONSOCKEL ZU VERZICHTEN.

4.0.12 DAS VORHANDENE UND FERTIGE GELÄNDE IST IN DEN BAUANTRÄGEN, IN DEN ANSICHTEN SOWIE IM ERDGESCHOSSGRUNDRISS UND IN DEN SCHNITTEN MIT KOTIERUNG DARZUSTELLEN.

4.0.13 DIE BODENVERSIEGELUNG (TEERUNG) IST AUF DAS UNBEDINGT ERFORDERLICHE MASS ZU BESCHRÄNKEN. ZUR AUFRECHTERHALTUNG DER NATÜRLICHEN VERSICKERUNGSFÄHIGKEIT SOLLEN DIE STELLPLÄTZE VERSICKERUNGSFÄHIG GESTALTET WERDEN (z.B. RASENGITTERSTEINE, RASENVERFUGTES PFLASTER, SCHOTTERRASEN, MINERALBETONDECKE).

4.0.14 DAS BAUGEBIET WIRD AN DAS FERNWÄRMEVERSORGUNGSNETZ ANGESCHLOSSEN. JEDES GRUNDSTÜCK HAT DEN ANSCHLUSS VORZUNEHMEN.